



**PROPOSTA N.º 2. Aceitação, aprovação e adjudicação das propostas n.º 3, n.º 2 e n.º 4 (zona 3 da OPA), no âmbito da proposta n.º 34 deliberada em reunião ordinária de Câmara de 18/03/2024.**

No quadro de soluções da Nova Geração de Políticas de Habitação, o 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, consubstanciado pelo Dec.-Lei N.º 37 de 2018, na sua atual redação, surgiu no sentido de garantir o direito de acesso universal à habitação, promovendo a inclusão social e territorial. Como instrumento de iniciativa municipal, a Estratégia Local de Habitação (ELH) - é um documento fundamental para o acesso aos financiamentos previstos pelo Programa. Nesse sentido, a Câmara Municipal de Barcelos aprovou a sua ELH, refletindo uma profunda preocupação com os agregados que vivem em condições habitacionais indignas e sem meios financeiros para as ultrapassar. De modo a poder concretizar o inscrito na supracitada ELH, o Município de Barcelos procedeu à assinatura de um acordo de colaboração com o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), garantindo o respetivo apoio financeiro, no sentido de poder materializar junto dos cidadãos referenciados, todas as respostas habitacionais previstas. Acordo esse que na sua última adenda, prevê como resposta habitacional a aquisição de 126 habitações.

Nesse sentido, o Município de Barcelos, a 23 de janeiro de 2024, publicou um edital de Oferta Pública de Aquisição de 126 habitações, de modo a dar resposta às necessidades habitacionais dos barcelenses em sintonia com o Inscrito na Estratégia Local de Habitação. Esse procedimento, por sua vez permitirá ao Município, efetivar as candidaturas em tempo útil, no âmbito do aviso do PRR- Aviso N.º 01/CO2-i01/2021 | Investimento RE-C02-i01 - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, que encerra a 31 de março de 2024.

De acordo com o relatório preliminar da OPA, publicado a 15 de março de 2024, o júri decidiu aceitar a proposta n.º 5, que contempla a aquisição de 44 frações (24 T1 e 20 T2), dando resposta parcial à zona geográfica n.º 1. Por sua vez, de acordo com o mesmo documento, houve um excedente de propostas na zona n.º 3 e ausência de propostas na zona n.º 2, razão que justificou a deliberação da proposta n.º 34, em reunião ordinária de Câmara de 18/03/2024. Nessa mesma proposta, foi deliberado por unanimidade, aprovar e remeter à assembleia municipal para efeitos de ratificação, autorizar a aquisição de 82 habitações localizadas na zona 3.



Por conseguinte e não obstante ter sido aprovada em Reunião de Câmara a aquisição das 82 habitações, avaliadas as propostas existentes na zona 3 (proposta nº 2, proposta nº 3 e proposta nº 4), verificou-se a impossibilidade de corresponder as tipologias apresentadas às necessidades elencadas no caderno de encargos da OPA. Deste modo propõe-se a aceitação parcial das propostas nº 3, nº 2 e nº 4, num total de 66 frações, distribuídas da seguinte forma:

- Proposta nº 3: 22 fogos (5 T1, 13 T2, 4 T3)
- Proposta nº 2: 14 fogos (4 T1; 10 T2;)
- Proposta nº 4: 30 fogos (20 T1, 10 T2)

Assim, no uso das competências legalmente cometidas, submeto à apreciação e votação da Ex.ma Câmara Municipal que delibere:

- 1 - A aquisição das 66 habitações, condicionada a aprovação/autorização/ratificação da Assembleia Municipal, bem como condicionada à aprovação da Candidatura pelo IHRU,IP assegurando, deste modo, a prossecução da atribuição do município no domínio da habitação, de acordo com a al. i), do n.º 2 do Art. 23º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e bem assim do preceito constitucional postulado no Art. 65º da Constituição da República Portuguesa;
- 2 - Aprovar as minutas dos contratos promessa de compra e venda.

Barcelos, 25 de março de 2024.

O PRESIDENTE DA CÂMARA,

*Mário Constantino Lopes*  
(Mário Constantino Lopes, Df.)

*Reunião Extraordinária 27/03/2024*  
*Deliberado, por unanimidade, aprovar a presente proposta.*

Câmara M. Barcelos  
DAAG

Registo: **26.207|24**

Data Entrada: 25-03-2024

## Informação

*Exmo. Sr. Vereador da Ação Social e Saúde,*

*Dr. António Ribeiro:*

O Município de Barcelos, a 23 de janeiro de 2024, publicou um edital de Oferta Pública de Aquisição de 126 habitações, de modo a dar resposta às necessidades habitacionais dos barcelenses em sintonia com o Inscrito na Estratégia Local de Habitação. Esse procedimento, por sua vez permitirá ao Município, efetivar as candidaturas em tempo útil, no âmbito do aviso do PRR- Aviso N.º 01/CO2-i01/2021 | Investimento RE-C02-i01 - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, que encerra a 31 de março de 2024.

Atendendo à urgência em garantir uma resposta habitacional para os agregados identificados e à oportunidade em ser garantido o financiamento através do aviso do PRR, no passado dia 18/03/2024 foi deliberado em Reunião de Câmara (proposta nº 34), autorizar a aquisição das restantes 82 habitações localizadas na zona geográfica nº3, uma vez que em sede de relatório preliminar apenas foi possível aceitar a proposta de aquisição de 44 habitações.

Assim, de acordo com o relatório final da OPA e de modo a efetivar a supracitada deliberação, toram-se necessário deliberar a aceitação, aprovação e adjudicação das propostas nº 3, nº 2 e nº 4, que consubstanciam as necessidades habitacionais elencadas no caderno de encargos. Contudo importa referir que avaliadas as respetivas propostas e feita a correspondência com as necessidades definidas por tipologia, torna-se apenas possível a aquisição de 66 habitações, de acordo com o que de seguida se passa a detalhar:





**Necessidades definidas nas restantes 82 habitações:**

<b>T1</b>	<b>T2</b>	<b>T3</b>	<b>T4</b>
43	33	4	2

**Correspondência entre as propostas e as necessidades por tipologia:**

<b>Ordem classificativa</b>	<b>Proposta</b>	<b>Tipologias inscritas na proposta</b>	<b>Tipologia aceites em função das necessidades por tipologia</b>
2º lugar	Proposta Nº3 – Construções F.M. Magalhães, Lda.	<b>32 Fogos</b> 5 T1 13 T2 14 T3	<b>22 Fogos</b> 5 T1 13 T2 4 T3
3º lugar	Proposta Nº2 – Construções F.M. Magalhães, Lda.	<b>24 Fogos</b> 4 T1 10 T2 10 T3	<b>14 fogos</b> 4 T1 10 T2
4º lugar	Proposta Nº 4- Pinheiro & Pinheiro Lda.	<b>80 Fogos</b> 20 T1 40 T2 20 T3	<b>30 fogos</b> 20 T1 10 T2
			<b>Total=66 fogos</b> 29 T1 33 T2 4 T3





Por conseguinte, submete-se à consideração superior o envio para deliberação em reunião de câmara, da aceitação parcial das propostas nº 3, 2 e 4 (totalizando 66 frações), assim como a sua respetiva aprovação e adjudicação. Mais se acrescenta que a proposta deve ser enviada para ratificação em Assembleia Municipal, conjuntamente com a proposta nº 34 deliberada em reunião ordinária de Câmara de 18/03/2024;

À consideração superior;

**Nuno Oliveira**

(Técnico da Divisão de Ação Social e Saúde - Estratégia Local de Habitação de Barcelos)

## CÂMARA MUNICIPAL DE BARCELOS

<b>Assunto:</b> Aquisição de fogos ao abrigo do programa 1.º Direito:		<b>DESPACHO:</b>
<b>De:</b> Divisão Jurídica	<b>Para:</b> Exmo. Sr. Presidente da Câmara	

O regime aplicável para a aquisição de bens imóveis pelas autarquias locais tem vivenciado, ao longo do tempo, vários entendimentos jurisprudenciais e doutrinários distintos. Decerto, dado que a al. c) do n.º 2 do Art. 4.º do Código dos Contratos Públicos é perentória a prescrever a exclusão de aplicação deste código para os contratos de compra e venda de bens imóveis, e uma vez que a al. b) do n.º 1 do Art. 1.º do Regime Jurídico do Património Imobiliário Público dita que este regime se aplica ao domínio privado do Estado e dos institutos públicos, não mencionou as autarquias locais, prontamente se questionou quais os procedimentos e preceitos legais a obedecer para a aquisição de bens imóveis, pelas autarquias locais.

Neste sentido, vemos que a al. i) do n.º 1 do Art. 25.º do Anexo da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, prevê que compete à assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, autorizar a câmara municipal a adquirir, alienar ou onerar bens imóveis de valor superior a 1000 vezes a Remuneração Mínima Mensal Garantida, e fixar as respetivas condições gerais, podendo determinar o recurso à hasta pública.

Contudo, verifica-se que o supracitado preceito legal não permite disciplinar todas as situações emergentes dos procedimentos tendentes à aquisição de bens imóveis. Com efeito, tem sido unânime na jurisprudência e doutrina pátria, o recurso, supletivamente, aos princípios e disposições legais previstas no Regime Jurídico do Património Imobiliário Público, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 280/2007, de 07 de agosto.

Consequentemente, constata-se que no âmbito da execução do programa 1.º Direito, aprovado pelo DL n.º 37/2018, de 04 de maio, o Município de Barcelos, enquanto entidade beneficiária, consagrou na sua Estratégia Local de Habitação, entre outras, a solução habitacional de aquisição de frações ou prédios.

Com vista a concretizar a solução habitacional acima indicada, a Assembleia Municipal reunida em sessão extraordinária no dia 22 de janeiro de 2024, autorizou a Câmara Municipal a proceder

à aquisição de 126 habitações, nos termos e condições constantes das peças referentes à oferta pública de aquisição, tendo sido publicitado e afixado o respetivo edital no dia imediatamente posterior.

O recurso ao procedimento de oferta pública de aquisição, nos termos acima descritos, permitiu efetuar a consulta prévia ao mercado e, por conseguinte, respeitar os princípios legais aplicáveis à aquisição de bens imóveis pelas autarquias locais, nomeadamente, os princípios de concorrência e de transparência previstos, respetivamente, nos Artigos 7.º e 8.º do Regime Jurídico do Património Imobiliário Público, aqui aplicáveis subsidiariamente.

Sucedo, no entanto, que, concluídas as fases do respetivo procedimento de aquisição, e ordenada a lista final das propostas apresentadas, verificou-se que em dada zona identificada no programa do procedimento com o n.º 3, foi formulado um número de propostas que extravasam sobremaneira as necessidades habitacionais fixadas para os locais a que se dizem respeito, sendo que, em sentido contrário, assinalou-se que nas zonas 1 e 2 as propostas apresentadas não permitem satisfazer as necessidades habitacionais identificadas.

Concretamente, verificou-se que de acordo com o procedimento aprovado, o respetivo júri analisou as propostas apresentadas quanto ao cumprimento das exigências/requisitos constantes no Regulamento (Programa/caderno de Encargos) e propôs a aquisição de 44 fogos para a zona 1 não considerando as demais propostas para a zona 3 na medida em se encontravam para além da necessidade manifestada para a referida zona. Prescindindo-se da análise quanto ao proposto pelo júri, que não cabe aqui, reportando-nos à necessidade de aquisição de fogos para além dos 44 e até ao limite de 126, o que resulta na necessidade de mais 82 fogos.

Assim, porquanto se mantêm as necessidades em oferecer respostas habitacionais aos agregados familiares das zonas com carência de propostas, e uma vez que a Lei de Bases da Habitação, aprovada pela Lei n.º 83/2019, de 03 de setembro, prevê a possibilidade, desde que auscultados os visados, de mobilidade dos respetivos agregados familiares face ao lugar em que anteriormente residiam, impõe-se a aquisição das 82 habitações localizadas na zona 3.

Acresce que, a aquisição destas habitações é precedida de um procedimento de consulta prévia ao mercado que garantiu a publicidade, concorrência e transparência, algo que permitiu a intervenção abrangente dos proponentes interessados e satisfação dos requisitos da economia, eficiência e eficácia.



Por outro lado, atento a proximidade da data-limite da apresentação das candidaturas a que respeitam a aquisição destas habitações, conforme consta do Aviso PRR-Aviso n.º 01/C02-i01/2021 | Investimento RE-C02-i01 – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, fixada para o próximo dia 31 de março de 2024, sublinhamos que a urgência da necessidade pública e a prossecução do interesse público não se coadunam com a abertura de um novo procedimento de consulta prévia, pelo que poderá o mesmo ser dispensado ao abrigo do Art. 36.º, n.º 1, do Regime Jurídico do Património Imobiliário Público, aplicável por analogia.

Além do mais, relevada esta urgência, e face ao escrutínio cumprido nas propostas ajuizadas em sede do procedimento de oferta pública de aquisição, parece-nos indelével que poderemos remeter a aquisição de fogos para o aproveitamento dos resultados obtidos naquele procedimento.

Assim, importa ver que se mostram acautelados os princípios que presidem à formação de procedimentos para aquisição de bens imóveis e celebração dos respetivos contratos, incluindo os contratos de promessa de aquisição, preside desde logo o **Princípio da Legalidade** que entendido lato sensu, tem implícita a submissão à ordem jurídica, princípios e ainda valores constitucionais incluindo os não escritos, e por isto, transversal a toda Administração Pública, bem como o **princípio da transparência** na medida em que decorreu no âmbito de procedimento público e publicizado, com as parametrizações para responderem às necessidades que importa satisfazer; o **princípio da prossecução do interesse público e da proteção dos direitos e interesses dos cidadão**, no sentido de uma norma de competência, para promover os fins ou interesses pela qual a Administração Pública deve guiar-se na sua atuação consolidando-se, assim, o interesse público, sendo o “momento teleológico necessário” de qualquer ato da Administração, seja de atos jurídico de direito público ou privado, seja de operações materiais. De igual forma a proteção de direitos e interesses legalmente protegidos, como o direito a habitação condigna, que poderá ser posto em causa no caso de inércia da Administração; o **princípio da igualdade**, acautelado pelo recurso ao procedimento de OPA, no âmbito do qual os proponentes foram submetidos aos mesmos critérios afastando-se assim a margem de discricionariedade que não permite tratamento desigual dos interessados/proponentes; acresce o **princípio da boa administração**, que determina que a Administração se pautar por critérios de eficiência economicidade e celeridade, tudo o que mostra imperativo no procedimento da aquisição dos 82 fogos.

Finalmente, mostra-se imperioso assinalar que a aquisição destas 82 frações respeita o objeto e limites da aprovação deliberada na Assembleia Municipal de 22 de janeiro de 2024, não implicando a realização destes negócios jurídicos um aumento da despesa esperada e aprovada, nem

tampouco numa modificação das condições gerais para a aquisição de imóveis, conforme estabelecido naquela deliberação.

Em face de tudo quanto fora exposto, deverá a Câmara Municipal deliberar a aprovação da aquisição das 82 habitações, condicionada a aprovação/autorização/ratificação da Assembleia Municipal, bem como condicionada à aprovação da Candidatura pelo IHRU,IP assegurando, deste modo, a prossecução da atribuição do município no domínio da habitação, de acordo com a al. i) do n.º 2 do Art. 23.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, 12 de setembro, e bem assim do preceito constitucional postulado no Art. 65.º da Constituição da República Portuguesa.

É, pois, salvo melhor opinião, este o nosso parecer jurídico.

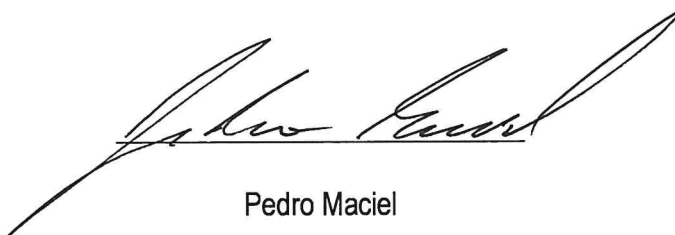
À consideração superior,

Barcelos, 26 de março de 2024,

Os Técnicos Superiores Juristas,



Luísa Duarte



Pedro Maciel

Despacho do Chefe da Divisão Jurídica, Dr. Mateus Neiva, de 26/03/2024:

Concordo nos termos da informação. À consideração do Senhor Presidente,  
de. nº 272 Constituição Local. Pte. 26/03/2024.

## INFORMAÇÃO

*Alves*  
*AG 20*

**ASSUNTO** | 1ª Oferta pública de aquisição de imóveis no âmbito do programa 1º direito / plano de recuperação e resiliência (PRR), investimento re-c02-i01 – programa de apoio ao acesso à habitação – aviso de publicitação 2ª republicação n.º 01/co2- i01/2021 – componente 02 – habitação.

Ao Excelentíssimo Senhor Presidente, Dr. Mário Constantino Lopes:

1. No âmbito do Programa 1.º Direito – Plano de Recuperação e Resiliência, Investimento RE-C02-i01 – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação o Município de Barcelos procedeu à abertura de um procedimento designado por “1ª Oferta pública de aquisição de imóveis, cujo objeto consiste na aquisição de 126 fogos habitacionais já edificadas, em construção ou a construir”.

Para aquisição dos fogos, estima-se que o Município de Barcelos realize um investimento total estimado de € 13.791.750,00 (treze milhões setecentos e noventa e um mil e setecentos e cinquenta euros), nos termos da Estratégia Local de Habitação.

O Município pretende adquirir os 126 fogos, correspondentes aos tipos T1, T2, T3 e T4, situados no concelho de Barcelos, nas zonas a seguir identificadas (localização em freguesias onde as necessidades habitacionais identificadas na Estratégia Local de Habitação são mais elevadas e prementes) e nas quantidades previstas:

ZONA 1: U.F. Barcelos, Vila Boa, Vila Frescaíinha (S. Pedro e S. Martinho); Arcozelo; Abade de Neiva; Barcelinhos; Carvalhal; Rio Covo Sta. Eugénia; Várzea; U.F. Gamil e Midões

- Tipologia T1: **51** habitações
- Tipologia T2: **48** habitações
- Tipologia T3: **2** habitações
- Tipologia T4: **1** habitações

ZONA 2: Pousa e Martim

- Tipologia T1: **7** habitações
- Tipologia T2: **4** habitações
- Tipologia T3: **1** habitações



**ZONA 3:** Tamel S. Veríssimo; Manhente; Galegos S. Martinho; Galegos Sta. Maria; S. Romão da Ucha; Oliveira; Lama; Areias S. Vicente

- Tipologia T1: **9** habitações
- Tipologia T2: **1** habitações
- Tipologia T3: **1** habitações
- Tipologia T4: **1** habitações

*A. Queiroz*

2. Nos termos do Relatório Final, elaborado pelo júri do procedimento e remetido ao órgão competente para efeitos de aprovação, pretende-se adquirir 44 fogos para a ZONA 1 à entidade Barcelider, S.A., pelo montante total de 4.584.455,40 euros.

3. Quanto às restantes propostas admitidas, informa-se que as mesmas cumprem os requisitos estabelecidos no Programa/Caderno de Encargos da "1ª OFERTA PÚBLICA DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS NO ÂMBITO DO PROGRAMA 1º DIREITO / PLANO DE RECUPERAÇÃO E RESILIÊNCIA (PRR), INVESTIMENTO RE-C02-i01 – PROGRAMA DE APOIO AO ACESSO À HABITAÇÃO – AVISO DE PUBLICITAÇÃO 2ª REPUBLICAÇÃO N.º 01/CO2- i01/2021 – COMPONENTE 02 – HABITAÇÃO", quanto à certificação energética, às áreas mínimas e máximas estipuladas pelo RGEU e pela Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na sua redação atual e possuem parecer favorável relativo ao pedido de informação prévia.

Mais se informa que, na sequência da deliberação relativa à proposta n.º 34 da Reunião de Câmara, de 18/03/2024, passou a existir correspondência entre as propostas apresentadas e as necessidades identificadas por tipologias, para o total de 66 fogos, conforme mencionado no quadro infra:

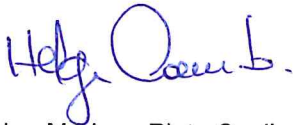
<b>Proposta</b>	<b>Tipologias inscritas na proposta</b>	<b>Identificação das necessidades por tipologia</b>
Proposta N.º3 – Construções F.M. Magalhães, Lda.	<b>32 Fogos</b> 5 T1 13 T2 14 T3	<b>22 Fogos</b> 5 T1 13 T2 4 T3
Proposta N.º2 – Construções F.M. Magalhães, Lda.	<b>24 Fogos</b> 4 T1 10 T2 10 T3	<b>14 fogos</b> 4 T1 10 T2

Proposta Nº 4- Pinheiro & Pinheiro Lda.	<b>80 Fogos</b> 20 T1 40 T2 20 T3	<b>30 fogos</b> 20 T1 10 T2
--	--	-----------------------------------

À consideração superior,

Barcelos, 26 de março de 2024

A Diretora do Departamento de Contratação e Património



Helga Mariana Pinto Coelho

A Chefe de Divisão de Património Municipal



Alcina Maria Moreira da Eira Nogueira

**Parecer sobre procedimento de aquisição de habitações pela Câmara Municipal de Barcelos à margem da Oferta Pública de Aquisição (OPA), no âmbito do Programa 1º Direito e nos termos do Aviso de Publicitação do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), referente ao Investimento RE-C02-i01 - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação**

**Considerando que:**

1. No âmbito da “OFERTA PÚBLICA DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS PARA IMPLEMENTAÇÃO DE PROJETOS NO ÂMBITO DO INVESTIMENTO RE-C02-I01- PROGRAMA DE APOIO AO ACESSO A HABITAÇÃO – AVISO DE PUBLICITAÇÃO N.º 01/C02-01/2021 – COMPONENTE 02 – HABITAÇÃO” e nos termos do respetivo Relatório Final, apenas será possível adquirir 44 habitações, de um total de 126 fogos habitacionais já edificados, em construção ou a construir;
2. Em face deste facto, está a ser preparada pelos Serviços da Autarquia uma proposta de deliberação a submeter à apreciação da Câmara Municipal, na qual se autoriza a adjudicação de mais 66 habitações, que resultam de propostas válidas da OPA (cumprindo todos os requisitos), mas por excederem a necessidade da zona geográfica previamente definida, não puderam ser aceites. Importa salientar que esta proposta decorrendo da OPA e seguindo os critérios do seu caderno de encargos, é um processo autónomo do ponto de vista procedimental;

Em face destas circunstâncias, foi-nos solicitado um Parecer, em concreto, sobre os seguintes aspetos:

- a) Se consideram esta opção viável, do ponto de vista procedimental?
- b) Se algum procedimento similar já foi efetuada noutro município?



## **PARECER**

Relativamente à primeira questão, somos de opinião que, no âmbito do Programa 1º Direito e nos termos do Aviso de Publicitação do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), referente ao Investimento RE-CO2-i01 - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, nada obsta ao Município de Barcelos poder adquirir os fogos pretendidos à margem da Oferta Pública de Habitação, uma vez que a mesma não atingiu o número total de fogos que se pretendia adquirir e, para mais, tendo financiamento garantido através do Acordo de Colaboração celebrado recentemente com o IHRU – Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, IP.

Salvaguardamos o facto de que esta é uma decisão do próprio Município de Barcelos, alicerçada na fundamentação dos respetivos serviços técnicos e, portanto, com propriedade plena para tomar tal decisão, e, diríamos nós, reforçada pelo facto de assegurar a transparência, equidade e igualdade de oportunidades entre todos os concorrentes da OPA, uma vez que todos os critérios e requisitos estabelecidos inicialmente no Caderno de Encargos se mantêm válidos e serão cumpridos.

Relativamente à segunda questão, é do nosso conhecimento que, em termos semelhantes, outros Municípios desencadearam operações de aquisição à margem da OPA inicial que, tendo ficado deserta ou incompleta, procederem posteriormente à aquisição de fogos existentes, em construção ou a construção, cumprindo o estabelecido nos requisitos iniciais de Oferta Pública de Aquisição para bens existentes ou futuros, no caso dos primeiros, garantindo ainda o estabelecido no Regime Jurídico do Património Imobiliário Público.

Sublinhamos o facto dessas situações conhecidos terem em comum o financiamento assegurado pelo Programa 1º Direito e pelo PRR, com possibilidade de obterem uma taxa de comparticipação de 100% a fundo perdido.

Porto, 26 de março de 2024

Assinado por: **ÁLVARO MANUEL REIS SANTOS**  
Num. de Identificação: 08121071  
Data: 2024.03.26 18:35:09+00'00'

(Doutor Eng.º Álvaro Santos)

## CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Entre \_\_\_\_\_

**Primeira Outorgante:** \_\_\_\_\_

(.....), pessoa coletiva n.º (.....), com sede na Rua (.....), n.º (...), freguesia de (.....), concelho de (.....), conforme certidão permanente com acesso pelo código (.....), em www.portaldaempresa.pt, neste ato representado por xxxxxxxx, com NIF xxx xxx xxx, residente na Rua xxxxxxxxxx, com o cartão de cidadão número xxxxxxxx, válido até xxxxxx, que outorga na qualidade de xxxxxxxxxxxxxxxx, doravante designado por **Promitente Vendedor**. \_\_\_\_\_

E \_\_\_\_\_

**Segundo Outorgante:** \_\_\_\_\_

**MUNICÍPIO DE BARCELOS**, pessoa coletiva n.º 505 584 760, com sede no Largo do Município, na União de Freguesias de Barcelos, Vila Boa e Vila Frescaíña (São Martinho e São Pedro), concelho de Barcelos, neste ato representado Mário Constantino Lopes, que outorga na qualidade de Presidente da Câmara Municipal de Barcelos, doravante designado por **Promitente Comprador**.

----- **Considerando que:** -----

- O Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, aprovou e estabeleceu o “1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação” (doravante “1.º Direito”); \_\_\_\_\_
- O referido programa visa a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada; \_\_\_\_\_
- O Município de Barcelos manifestou, no edital da 1ª OFERTA PÚBLICA DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS NO ÂMBITO DO PROGRAMA 1º DIREITO / PLANO DE RECUPERAÇÃO E RESILIÊNCIA (PRR), INVESTIMENTO RE-C02-i01 – PROGRAMA DE APOIO AO ACESSO À HABITAÇÃO – AVISO DE PUBLICITAÇÃO 2ª REPUBLICAÇÃO N.º 01/CO2- i01/2021 – COMPONENTE 02 – HABITAÇÃO” – o qual, assim como os seus anexos, é parte integrante do presente contrato, constituindo o **Anexo I** –, a intenção de adquirir 126 (cento e vinte e seis) fogos habitacionais já edificadas, em construção ou a construir. após a data de publicação do referido edital, as quais devem reunir as condições de habitabilidade adequadas, fixadas e descritas naquele Programa/Caderno de Encargos; \_\_\_\_\_

- As frações adquiridas ao abrigo do programa "1.º Direito" serão entregues aos beneficiários que cumpram os requisitos definidos, mais bem plasmados no Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, no Decreto-Lei n.º 29-B/2021, de 4 de maio, na Portaria n.º 138-C/2021, de 30 de junho, e bem assim, no Aviso de Publicitação n.º 01/C02-01/2021 – Componente 02 – Habitação – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação; \_\_\_\_\_

- No âmbito da oferta pública de aquisição de imóveis para implementação do programa "1.º Direito", Parte B, foram admitidas quatro candidaturas de construção e venda de frações, analisadas e avaliadas nos termos dos pontos VII) e VIII) da Parte B do Programa/Caderno de Encargos da oferta pública de aquisição de imóveis para implementação do programa "1.º Direito"; \_\_\_\_\_

- Atenta a manutenção das necessidades habitacionais, após o exercício da audiência prévia pelos proponentes das propostas indicadas no considerando anterior, a Câmara Municipal de Barcelos, em reunião de \_\_\_\_ de março de 2024, deliberou aprovar a aceitação, parcial, das propostas referidas, melhor identificadas com os números 2, 3 e 4 no seio do procedimento da oferta pública de aquisição; \_\_\_\_\_

- A aceitação das candidaturas nos termos acima descritos, que excedem o limite imposto no Edital para a zona em causa, respeitam o limite fixado na solução habitacional de aquisição de frações e/ou prédios, enquadrado na Estratégia Local de Habitação, revista e aprovada pela Assembleia Municipal a 22 de janeiro de 2024; \_\_\_\_\_

- Entre as propostas formuladas e integradas nos termos explicitados nos considerandos anteriores, encontra-se a proposta deduzida pela Primeira Outorgante, melhor referenciada no respetivo procedimento com o número (...) \_\_\_\_\_

- As partes outorgantes acordam expressamente a aplicação ao presente contrato promessa dos termos e condições fixadas no Programa/Caderno de Encargos da 1.ª oferta pública de aquisição de imóveis, e que consta do Anexo I do presente. \_\_\_\_\_

----- Assim, é de boa-fé, livre e esclarecida vontade, celebrado, entre os Outorgantes, o presente contrato promessa de compra e venda, que se rege pelas cláusulas seguintes: -----

### Cláusula Primeira

1. Pela celebração do presente contrato, o **Promitente Vendedor** promete vender ao **Promitente Comprador**, no estado físico e jurídico descrito na sua candidatura ao procedimento promovido no âmbito do Edital da 1ª OFERTA PÚBLICA DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS NO ÂMBITO DO PROGRAMA 1º DIREITO / PLANO DE RECUPERAÇÃO E RESILIÊNCIA (PRR), INVESTIMENTO RE-C02-i01 – PROGRAMA DE APOIO AO ACESSO À HABITAÇÃO – AVISO DE PUBLICITAÇÃO 2ª REPUBLICAÇÃO N.º 01/CO2- i01/2021 – COMPONENTE 02 – HABITAÇÃO”, completamente livre de ónus e encargos que sobre o mesmo incidam, o prédio urbano e o edifício de habitação multifamiliar a construir naquele, constituído por (.....), com a área de implantação de (.....) m2 e área bruta privativa de (.....) m2, sito na (.....), freguesia de (.....), concelho de Barcelos, inscrito na matriz sob o n.º (...) e registado na Conservatória do Registo Predial de Barcelos, sob o número (.....), onde se mostra registada a aquisição a favor do **Promitente Vendedor** pela inscrição resultante da (.....). \_\_\_\_\_
2. Por sua vez, o Segundo Outorgante promete comprar o sobredito imóvel e as respetivas frações, nos termos aprovados pelas deliberações da Câmara Municipal de Barcelos de XX de março do corrente ano, aprovada pela Assembleia Municipal de 22 de janeiro de 2024, e nas condições plasmadas no presente contrato. \_\_\_\_\_

### Cláusula Segunda

1. O preço total da ora prometida compra e venda é de € xxxxx (..... euros), correspondente a €\*\*\*\*\*/m2 da área bruta privativa definida em sede de candidatura – constante do **Anexo III** ao presente contrato –, o qual será pago pelo **Promitente Comprador** ao **Promitente Vendedor**, da seguinte forma: \_\_\_\_\_
  - a) Com a assinatura do presente contrato, o **Promitente Comprador** pagará ao **Promitente Vendedor**, o montante de € xxxxx (..... cêntimos), através de cheque bancário n.º\*\*\*\*\*, sacado sobre \*\*\*\*\*; \_\_\_\_\_
  - b) O remanescente do preço, no valor de € xxxxx (..... cêntimos) será pago na data da celebração da escritura pública de compra e venda ora prometida, mediante a entrega de cheque bancário, sacado sobre um banco português. \_\_\_\_\_
2. As quantias mencionadas nas alíneas do número anterior serão pagas, respetivamente, a título de sinal e remanescente do preço, valores que se encontram previstos nos instrumentos financeiros em vigor no MUNICÍPIO, na classificação económica 07010202, a qual tem

informação de cabimento número 49820/2024 e compromisso número \_\_\_\_\_/2023, dando os primeiros outorgantes plena quitação. \_\_\_\_\_

### Cláusula Terceira

1. As partes acordam que a eficácia e validade do presente contrato está dependente de visto por parte do Tribunal de Contas, ou da comunicação da sua dispensa, emitida pelo mesmo Tribunal.
2. Constitui condição resolutive do presente contrato a não obtenção, de aprovação da candidatura ao Programa de Apoio ao Acesso à Habitação (N.º 01/C02-i01/2021)-PRR, não havendo lugar ao pagamento de qualquer compensação ou indemnização ao Promitente Vendedor. \_\_\_\_\_

### Cláusula Quarta

1. A tradição material do imóvel concretizar-se-á com a celebração da Escritura Pública de Compra e Venda e com o pagamento do preço, mediante a entrega das chaves do mesmo. \_\_\_\_\_
2. Os Outorgantes acordam que a Escritura Pública de Compra e Venda será celebrada, no prazo de 30 (trinta) dias úteis a contar da assinatura do auto relativo à última vistoria ao processo de construção do imóvel, sendo o prazo máximo 31 de março de 2026, \_\_\_\_\_
3. O **Promitente Comprador** designa a data da celebração da Escritura Pública, comprometendo-se a proceder ao agendamento e marcação da mesma, notificando para tal o **Promitente Vendedor** da data, hora e local da sua celebração, através de carta registada com aviso de receção, expedida com pelo menos 30 (trinta) dias consecutivos de antecedência em relação à data designada, ou de mensagem de correio eletrónico para o endereço de correio eletrónico referido na proposta da sua candidatura. \_\_\_\_\_
4. O **Promitente Vendedor** entregará toda a documentação necessária à elaboração da escritura pública de compra e venda ao **Promitente Comprador**. \_\_\_\_\_
5. O **Promitente Vendedor** deve prestar garantia bancária autónoma, irrevogável, incondicional e à primeira solicitação, a favor do Município de Barcelos, no valor de 10% da proposta adjudicada, como garantia do bom e pontual cumprimento da obrigação assumida. \_\_\_\_\_
6. O **Promitente Comprador** suportará todas as despesas decorrentes da outorga da escritura pública de compra e venda, os emolumentos da escritura e competentes registos, sendo da responsabilidade do Primeiro Outorgante o pagamento de eventuais emolumentos devidos a título de fiscalização prévia pelo Tribunal de Contas. \_\_\_\_\_



### Cláusula Quinta

1. Durante a construção dos imóveis, o Município de Barcelos pode realizar vistorias ao processo de construção do imóvel, designadamente para efeitos de avaliação da evolução temporal das obras e da conformidade destas com o projeto aprovado e constante da proposta apresentada.
2. As vistorias a realizar nos termos do número anterior terão periodicidade trimestral, não prejudicando a realização de vistoria obrigatória no final do processo de construção do imóvel.
3. As conclusões extraídas das vistorias realizadas nos termos dos números anteriores são reduzidas a escrito através de auto subscrito por representantes de ambas as Partes. \_\_\_\_\_

### Cláusula Sexta

1. São da responsabilidade do **Promitente Vendedor** todas e quaisquer despesas relacionadas com o imóvel, independente da sua natureza ou origem, que se vençam ou se reportem a momento anterior à data da outorga da Escritura Pública de Compra e Venda, mesmo que reclamadas posteriormente.
2. Até à data da celebração da Escritura, o **Promitente Vendedor** deverá apresentar à **Promitente Compradora** documentos comprovativos de que o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e quaisquer outras dívidas relativas ao imóvel se encontram devidamente pagas até àquela data. \_\_\_\_\_
3. Caso, na data da outorga da Escritura, estejam em dívida quaisquer quantias a título de impostos ou taxas ou de fornecimento de serviços ao imóvel da responsabilidade do **Promitente Vendedor** por se reportarem a momento anterior à Escritura, poderá o **Promitente Comprador** deduzir essas quantias do valor a pagar ao **Promitente Vendedor** na data da Escritura. \_\_\_\_\_

### Cláusula Sétima

1. O incumprimento de qualquer das obrigações emergentes do presente contrato, por parte do **Promitente Vendedor**, confere ao **Promitente Comprador** o direito a, imediata, automática e independentemente de qualquer prazo, resolver o presente contrato e de exigir daquela a restituição em dobro de todas e quaisquer quantias entregues, no âmbito do presente contrato, a título de sinal e reforço do sinal. \_\_\_\_\_
2. Em caso de incumprimento imputável ao **Promitente Comprador**, será conferido, igualmente, ao **Promitente Vendedor** o direito de, imediata, automática e independentemente de qualquer prazo, resolver o presente contrato e fazer suas todas as importâncias recebidas, por força deste contrato.
3. Em caso de incumprimento do prazo de construção fixado entre as partes ou em caso de atraso significativo no processo de construção do imóvel, o Município pode exigir ao alienante o pagamento

de uma sanção pecuniária, pelo incumprimento do prazo acordados entre as partes, conforme o estipulado no ponto XI) da Parte B do Programa/Caderno de encargos. \_\_\_\_\_

4. Na eventualidade de se verificar, durante o processo construtivo, uma discrepância relevante entre o teor do projeto de construção e o edificado e, bem assim, no caso de não ser possível ao alienante a obtenção de todos os elementos urbanísticos indispensáveis à habitabilidade do imóvel, tal circunstância importará a imediata e legítima resolução do contrato promessa de compra e venda celebrado entre o alienante e o Município de Barcelos, sem que haja lugar a qualquer compensação do primeiro, conforme o estipulado no ponto XII) da Parte B do Programa/Caderno de encargos.

5. Em qualquer dos casos previstos anteriormente, o Contraente não faltoso poderá, em alternativa, requerer a execução específica deste Contrato nos termos do artigo 830.º do Código Civil. \_\_\_\_\_

#### **Cláusula Oitava**

1. Sem prejuízo do disposto nos artigos anteriores, a verificação de uma discrepância entre as informações prestadas pelo **Promitente Vendedor** na sua candidatura e o edificado, assim como a impossibilidade, por parte do **Promitente Vendedor**, de obtenção de todos os elementos urbanísticos indispensáveis à habitabilidade do imóvel, legitimam a imediata resolução do presente contrato promessa de compra e venda. \_\_\_\_\_
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, se existir uma discrepância entre as áreas declaradas na candidatura e aquelas que vierem a ser consideradas como área bruta privativa após a construção do imóvel, mantendo-se a vontade do **Promitente Comprador** de celebrar o contrato prometido, o mesmo apenas pagará o preço correspondente aos metros quadrados medidos como área bruta privativa, nos termos do regulamento de financiamento aplicável.

#### **Cláusula Nona**

1. As Partes Outorgantes atribuem eficácia real ao presente contrato. \_\_\_\_\_
2. Os Outorgantes reconhecem que este contrato se alicerça na boa-fé e confiança recíproca, regendo-se pelos exatos termos e cláusulas nele contidas, não podendo nenhuma das partes reclamar a sua alteração invocando qualquer tipo de compromisso verbal. \_\_\_\_\_

#### **Cláusula Décima**

1. O presente contrato reduz a escrito integralmente a vontade dos Outorgantes, podendo apenas ser modificado, alterado ou aditado por documento escrito, outorgado por estes, com respeito dos requisitos de forma aplicados ao contrato original, constituindo, junto a este, um seu aditamento. \_\_\_\_

2. O presente contrato manter-se-á em vigor, para além da data da Outorga da Escritura Pública de Compra e Venda, para os efeitos estipulados nas suas cláusulas. \_\_\_\_\_

#### **Cláusula Décima Primeira**

1. Todas as notificações necessárias ao cumprimento do presente contrato serão realizadas para moradas acima apontadas na identificação das partes. \_\_\_\_\_
2. A alteração das moradas acima indicadas por parte de qualquer dos Outorgantes determina a obrigação da notificação da mesma ao outro Outorgante, por meio de carta registada com aviso de receção, sob pena de em caso de notificação, o Outorgante faltoso, se considerar notificado no prazo de 3 (três) dias úteis, após a expedição postal, ainda que a carta, que contenha aquela, venha devolvida e independentemente do motivo da devolução, inscrita pelo distribuidor postal, bem como nos termos e para os efeitos do artigo 229.º CPC. \_\_\_\_\_

#### **Cláusula Décima Segunda**

1. O presente contrato é exclusivamente regulado pela lei portuguesa. \_\_\_\_\_
2. No caso de algum conflito emergente da interpretação do presente contrato, os Outorgantes aqui concordam que a versão portuguesa prevalecerá sobre a tradução inglesa, da mesma, que se encontra junta ao presente contrato. \_\_\_\_\_
3. Em tudo o mais que no presente contrato não esteja previsto, aplicar-se-ão as disposições legais em vigor. \_\_\_\_\_

#### **Cláusula Décima Terceira**

Para efeitos do disposto no Decreto Lei n.º 15/2013 de 08 de fevereiro, declara-se que não houve intervenção de mediação imobiliária. \_\_\_\_\_

#### **Cláusula Décima Quarta**

1. O presente contrato é outorgado e assinado em 2 (dois) exemplares, ficando 1 (um) na posse do **Promitente Vendedor** e outro na posse do **Promitente Comprador**. \_\_\_\_\_
2. O presente contrato está de acordo à vontade real dos Outorgantes e todas as cláusulas, condições e obrigações deste emergentes são por estes aceites, sendo o mesmo assinado em plena consciência do seu conteúdo. \_\_\_\_\_
3. As partes outorgantes declaram prescindir do reconhecimento notarial das assinaturas, no presente contrato, sem que tal facto possa ser invocado, por qualquer delas, como motivo de anulação ou invalidade do presente contrato. \_\_\_\_\_

Barcelos, xxx de xxxx de 2024

O Promitente Vendedor:

O Promitente Comprador:

Fazem parte do presente contrato os anexos abaixo identificados: \_\_\_\_\_

**Anexo I** – Edital da “Oferta Pública de Aquisição de Imóveis para Implementação de Projetos no Âmbito do Investimento RE-C02-i01 – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação – Aviso de Publicitação n.º 01/C02-i01/2021 – Componente 02 – Habitação” e respetivos anexos. \_\_\_\_\_

**Anexo II** – Garantia bancária prestada pelo Primeiro Outorgante, a título de caução. \_\_\_\_\_

**Anexo III** – Candidatura n.º \_\_\_\_/\_\_\_\_, incluindo os esclarecimentos prestados durante a tramitação do procedimento. \_\_\_\_\_